

## Bebauungsplan Nr. 1 - 35\_2

### "Schwalbanger/Kirchen/Schulen"

**2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-35 im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:**

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 38), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), folgende Satzung:

#### A. Festsetzungen:

- 1. Grenzen**
  - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
  - 1.2 Bebauungsplanänderung
  - 1.3 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplanes
  - 1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNV)
- 2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (Familien- / Stadtteilzentrum, Kindergarten, Nutzung Wohnen Obergeschoss Familienzentrum, Nutzung gesundheitliche Zwecke, Nutzung Kindergrüppe im Familienzentrum)
- 2.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Sportpark, Erholung und Freizeit)
- 2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen)

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 3.4 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

#### 4. Bauweise, -linien, -grenzen

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Baulinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Die Vorschriften der Bayr. Bauordnung über Abstandsflächen bleiben unberührt.

#### 5. Dächer

- 5.1 zulässige Dachneigung

#### 6. Garagen

- 6.1 Gemeinschaftsgaragen mit Flachdach
- 6.2 Stellplätze

#### 7. Grünordnung

- 7.1 Öffentl. Grünfläche
- 7.2 Schulsportanlage
- 7.3 Baum zu pflanzen
- 7.4 Baum zu erhalten

#### 8. Verkehrsflächen

- 8.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
- 8.2 Öffentliche Parkfläche
- 8.3 Gehweg im Süden

#### 9. Versorgungsanlagen

- 9.1 Kanalspülschacht
- 9.2 Umformerstation

#### 10. Immissionsschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Kapitel 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallschlagabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} > 0,7$  bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von  $R_{w,R} = 25$  dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen. Das Lärmschutzgutachten und der entsprechende Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1-35 „Schwalbanger Kirchen Schulen“ mit der Berichtsnummer 700-6586 vom 27.10.2021 liegen dem Bebauungsplan bei.

#### B. Hinweise

- 1. bestehendes Wohngebäude / Nebengebäude
- 2. Flurstücksgrenze
- 3. Bemassung in m
- 4. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5. Es ist ein Kleinkinderspielplatz gemäß Spielplatzsatzung der Stadt Neuburg nachzuweisen
- 6. Bundeswehr: Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:
  - Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad /Min./Sek.) des Kranstandortes
  - Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
  - Standzeit
 Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.
- 7. Bodendenkmäler: Unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzend liegt das Bodendenkmal D-1-7233-0425 - Siedlung des Mittelneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der (frühen) Latènezeit, der mittleren römischen Kaiserzeit (villa rustica), Gräber der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Frühlatènezeit, rechteckiges Grabenwerk vermutlich der Hallstattzeit". Daher ist Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist

8. Richtfunkverbindungen: Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch, die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 30 m und 60 m über Grund, somit besteht durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung. Die Richtfunktrasse mit Schutzkorridor ist im Bebauungsplan dargestellt. Bei Bautätigkeit mit Kranaufstellung ist dies mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG im Vorfeld abzustimmen, um etwaige längere Störungen zu vermeiden.



#### C. Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg an der Donau in Kraft.

Neuburg an der Donau, .....  
Stadt Neuburg an der Donau

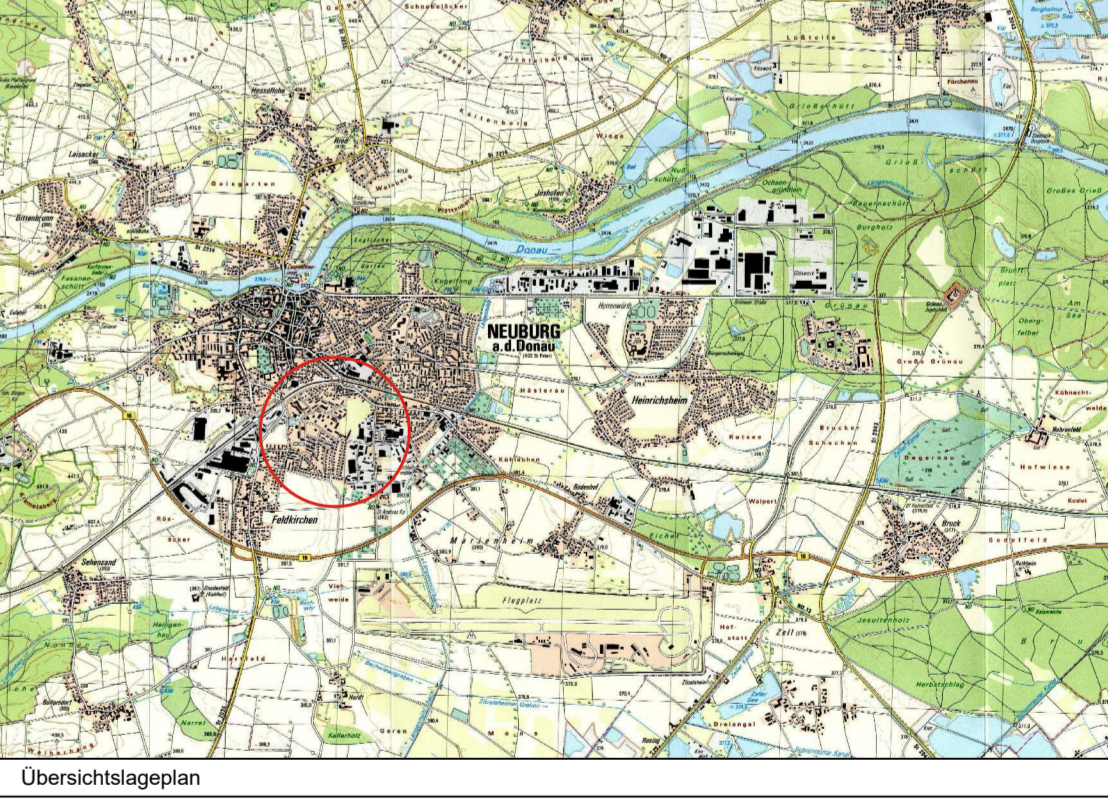
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

#### VERFAHRENSVERMERKE:

2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-35 „Schwalbanger/Kirchen/Schulen“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:
- 1) Änderungsbeschluss: am:.....28.10.2020.....Nr.:.....148.....
  - 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt: vom:.....20.01.2021.....Nr.:.....2.....
  - 2) Anhörung für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB: vom:.....21.01.2021.....bis:.....12.02.2021.....
  - 2a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB: vom:.....21.01.2021.....bis:.....12.02.2021.....
  - 2b) Bekanntmachung im Amtsblatt: vom:.....20.01.2021.....Nr.:.....2.....
  - 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (mit Planungsänderung): vom:.....16.12.2021.....bis:.....26.01.2022.....
  - 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt: am:.....08.12.2021.....Nr.:.....72.....
  - 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am:.....09.02.2022.....Nr.:.....25.....
  - 4a) Ausfertigung: Neuburg an der Donau, den 10.02.2022  
Stadt Neuburg an der Donau
- Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister
- 5) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: im Amtsblatt vom:.....23.02.2022.....Nr.:.....
- Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, §§ 214 und 214 Abs. 2a BauGB und § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- Neuburg an der Donau, den 24.02.2022  
Stadt Neuburg an der Donau
- Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister
- Siegel

### Stadt Neuburg an der Donau

### Bebauungsplan Nr. 1-35 (2Ä) "Schwalbanger/Kirchen/Schulen"



Originalmaßstab : 1 : 1.000  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-35		03.12.1971
1-35.1	Satzung	10.08.1983
1-35.2	Satzung-Plan	23.02.2022

Stadtbauamt Neuburg an der Donau

Beauftragter:	11.2020 / Riek D.
Gezeichnet:	11.2020 / Schiele P.
Geprüft:	
Gebändert:	02.2022 / Riek D.
SG 603	

David Riek  
M.A. Landschaftsarchitekt  
Planung

Neuburg an der Donau, 07.10.2021

## Bebauungsplan Nr. 1-35\_2 "Schwalbanger/Kirchen/Schulen" 1:500

**2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-35 „Schwalbanger/Kirchen/Schulen“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:**